

► Mieterhöhung

Trickreiche Modernisierungsankündigung unwirksam

| Eine Modernisierungsankündigung des Vermieters im Dezember 2019, die nur dazu dient, sich die Vorteile aus dem bis zum 31.12.19 geltenden Recht zu sichern, stellt keine wirksame Grundlage für eine Modernisierungsmieterhöhung dar. |

Eine solche Intention des Vermieters hat das OLG München im Rahmen einer Musterfeststellungsklage eines Mietervereins angenommen. Grund hierfür war, dass zwischen der Modernisierungsankündigung und dem geplanten Beginn der Modernisierungsarbeiten mehr als zwei Jahre lagen. Dies offenbare, dass der Vermieter sich trickreich die Vorteile des alten Mietrechts habe sichern wollen (OLG München 15.10.19, MK 1/19, Abruf-Nr. 212151).

PRAXISTIPP | Vermieter sollten darauf achten, eine angekündigte Modernisierung auch zeitnah durchzuführen. Sonst kann diese infrage gestellt werden.

► Eintritt in den Mietvertrag

Pflege begründet kein Eintrittsrecht nach Tod des Mieters

| Wurde der Mieter in seiner Mietwohnung bis zu seinem Tod von seinem Kind gepflegt, tritt es nur gemäß § 563 Abs. 2 S. 1 BGB in den Mietvertrag ein, wenn es im gemeinsamen Haushalt gelebt hat (AG München 27.6.18, 452 C 17000/17, Abruf-Nr. 212153). |

An den gemeinsamen Haushalt sind zwar nach dem BGH (10.12.14, VIII 25/14) keine zu hohen Anforderungen zu stellen. Insbesondere müsse das Kind gemäß § 563 Abs. 2 S. 1 BGB nicht wie ein übriger Angehöriger den Haushalt zusammen mit dem verstorbenen Mieter geführt haben, sondern es reiche aus, dass es lediglich in dessen Haushalt gelebt habe.

Im vorliegenden Fall lag jedoch bereits kein Zusammenleben vor, weil das Kind seine Wohnung als Lebensmittelpunkt beibehalten hatte, auch wenn es für die nötige Vollzeitpflege z. T. sechs Tage die Woche beim pflegebedürftigen Mieter übernachtete.

MERKE | Für den gemeinsamen Haushalt nach § 563 Abs. 2 S. 1 BGB genügt das Leben im Haushalt. Hieran fehlt es aber dann, wenn das Kind seinen Lebensmittelpunkt in der eigenen Wohnung beibehält.

↘ WEITERFÜHRENDE HINWEISE

- Tod des Mieters: Fallstricke beim Eintrittsrecht in das Mietverhältnis, MK 18, 104
- Tod des Gewerberaummieters: Vertragliche Fristen gehen vor, MK 19, 113
- Tod des Mieters: Anspruch des Eintretenden auf Erteilung der Untervermieterlaubnis, MK 18, 104 und 109
- Tod des Mieters: Wie muss der Vermieter mit dem Hausrat verfahren, wenn kein Erbe vorhanden ist?, MK 18, 158
- Zehn Monate Tod des Mieters verschwiegen – Vertrauen erschüttert, MK 18, 2



IHR PLUS IM NETZ

mk.iww.de

Abruf-Nr. 212151



IHR PLUS IM NETZ

mk.iww.de

Abruf-Nr. 212153

Gemeinsamer
Haushalt maßgeblich



ARCHIV

Ausgabe 6 | 2018

Seite 104